

# AM LIESINGBACH - LICHTDURCHFLUTETE MAISONNETTEWOHNUNG MIT EIGENTUMSGARAGE



**Objektnummer: 2017511**

**Eine Immobilie von Maison Realitäten Vermittlungs- und  
Verwaltungs. GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Maisonette
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	103,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 56,96 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,13
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	170,12 €
<b>USt.:</b>	21,28 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Kellerfenstersanierung ist für Frühjahr 2025 anberaumt Ausmalen der Stiegenhäuser ist angedacht

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner













*Maison*  
Realisations- und VerwaltungsgesmbH



*Maison*  
Realisations- und VerwaltungsgesmbH



*Maison*  
Realisations- und VerwaltungsgesmbH

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese charmante, lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung, welche im Jahre 2000 errichtet wurde, im 2. Stock ohne Lift, welcher sogleich der letzte Stock ist. Sie umfasst eine Wohnfläche von insgesamt 103,19m<sup>2</sup> zuzüglich 14,15m<sup>2</sup> Westterrasse.

In einer Seitengasse gelegen mit wenig Verkehr sorgt Ihr zukünftiges Neues Zuhause für Ruhe, Wohlbefinden und Entspannung.

Die Wohnung wurde geschmackvoll ausgestattet, die Wohnküche wurde erst 2024 neu eingerichtet und mit hochwertigen Geräten ausgestattet. Besonders hervorzuheben ist die großzügige Wohnküche mit offener Gestaltung, die zum gemeinsamen Kochen und geselligen Beisammensein einlädt. Von hier aus gelangen Sie in eines der Schlafzimmer/Gästezimmer.

### **Untergeschoss:**

- großzügiger Vorraum 13,93m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer/Gästezimmer (18,04m<sup>2</sup>)
- Wohnzimmer mit offener neuwertiger Küche (34,76m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Wanne/Waschmaschinenanschluss (5,80m<sup>2</sup>)
- Toilette
- Treppen ins 2. Obergeschoss

### **Obergeschoss:**

- Büro 10,16m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer (15,13m<sup>2</sup>) mit Ausgang auf die Terrasse
- Westterrasse (14,15m<sup>2</sup>)

Ein Kellerabteil (12m<sup>2</sup>) rundet das Angebot ab.

Betriebskosten inklusive Instandhaltungsfond (120,-) betragen: € 354,09.

Betriebskosten inklusive Instandhaltungsfond für die Garage betragen € 46,63.

Kaufpreis € 399.000,- zusätzlich kann ein Garagenplatz um € 21.000,- erworben werden.

Der Gesamtkaufpreis würde somit € 420.000,- betragen.

Die Wohnung präsentiert sind in gutem Zustand.

Die Böden sind mit einem Nussparkett; Korkböden und die Sanitärräume mit Fliesen ausgelegt, während die Beheizung über Fernwärme erfolgt und somit für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die Fenster sind aus Kunststoff und verfügen über Aussenrollos und Insektenschutzgitter - beides wurde 2022 hergestellt.

Lassen Sie sich dieses Wohnjuwel nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese traumhafte Maisonette-Wohnung persönlich zu präsentieren und Sie von ihrem Charme zu überzeugen.

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungstermine steht Ihnen Frau Bianca Wildner, MSc unter der Mobilnummer [0664/224 13 28](tel:06642241328) gerne zur Verfügung - auch am Wochenende oder per Mail unter [bianca.wildner@maison.at](mailto:bianca.wildner@maison.at).

Mit dem Anfordern der Unterlagen für das gewünschte Objekt erklären Sie gem. § 5 FAGG Ihr Einverständnis, dass die in § 4 Abs.1 genannten Informationen mittels E-Mail (dauerhaften Datenträger) bereitgestellt werden.

Information über den Leistungsumfang gem. § 4 FAGG

Die gewerbsmäßige Vermittlung von Geschäften über unbewegliche Sachen gem. § 16 Maklergesetz, insbesondere Kauf- oder Mietverträge für Wohnungen, Häuser, Grundstücke, Gewerbeimmobilien, Zinshäuser, etc.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de) - <https://maison-realitaeten.service.immo/registrieren/de>

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap